

HandläggareJohan Skutin
08-508 266 73**Till**Exploateringsnämnden
2018-06-14

Markanvisning för förskola inom fastigheten Skolfilmen 1 i Högdalen till Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Skolfilmen 1 till Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB, nedan kallat bolaget, har 2017-09-13 inkommit med en ansökan om markanvisning för utökning av befintlig förskoleverksamhet inom fastigheten Skolfilmen 1 på gränsen mellan stadsdelarna Högdalen och Bandhagen. Bolaget är redan idag tomträtthavare till Skolfilmen 1, som är bebyggd med en förskolebyggnad med fem avdelningar. Planerad

ny förskolebyggnad innehåller fyra avdelningar i två våningar. Marken avses att även i fortsättning vara upplåten med tomträtt.

Denna markanvisning ligger i direkt anslutning till program för del av Trollesundsvägen "Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen" från 2013. Totalt beräknas ca 700 lägenheter tillkomma inom programområdet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,9 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Behovet av förskola är mycket stort i stadsdelarna Högdalen och Bandhagen. Kontoret ser därför positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av förskoleplatser i de båda stadsdelarna.

Bakgrund till markanvisningen

Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB, nedan kallat bolaget, har 2017-09-13 inkommit med en ansökan om markanvisning för utökning av befintlig förskoleverksamhet inom fastigheten Skolfilmen 1 på gränsen mellan stadsdelarna Högdalen och Bandhagen. Bolaget är redan idag tomträttshavare till Skolfilmen 1, som är bebyggd med en förskolebyggnad med fem avdelningar; förskolan Skogen. Planerad ny förskolebyggnad innehåller fyra avdelningar i två våningar. Marken avses att även i fortsättning vara upplåten med tomträtt.

Det har tagits fram ett program för del av Trollesundsvägen "Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen". Denna markanvisning är inte beläget inom programområdet, men ligger i direkt anslutning. Totalt beräknas ca 700 lägenheter tillkomma inom programområdet.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för skol-/förskoleändamål. Marken där tillkommande förskolebyggnad är tänkt att placeras får dock enligt gällande detalj-

plan inte bebyggas eller enbart bebyggas med mindre bodar och skärmtak.



Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

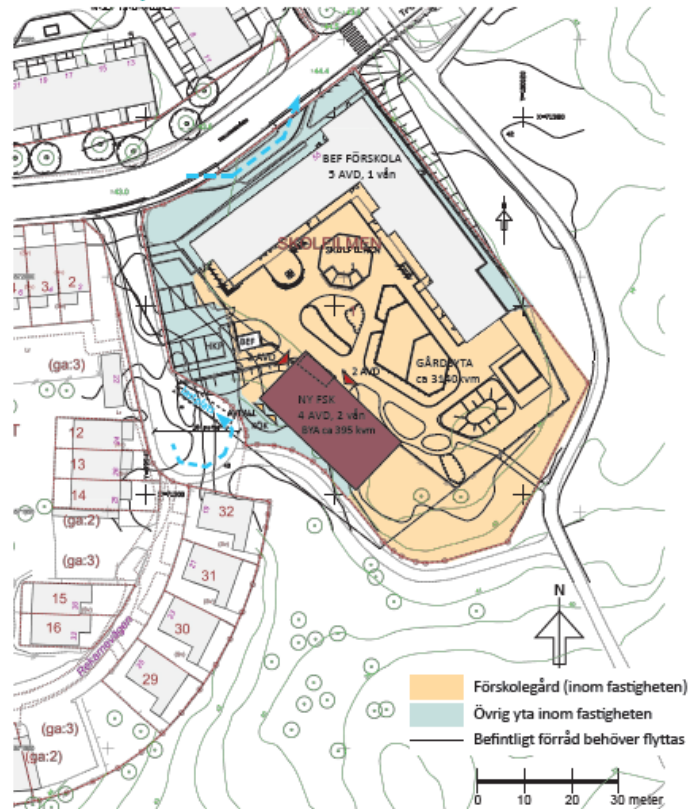
Med anledning av det underskott på förskoleplatser som råder i stadsdelarna Högdalen och Bandhagen efterfrågar Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning fler förskoleplatser. Bolaget har fått i uppdrag av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd att utreda hur en ny fristående förskola kan rymmas intill den befintliga förskolan Skogen inom fastigheten Skolfilmen 1. Markanvisningsansökan från bolaget inkom 2017-09-13.



En stor del av förskolegården kan bevaras eftersom den nya byggnaden är placerad utanför det nuvarande förskolestaketet.

Angöringen till den nya byggnaden sker från återvändsgatan strax väster om fastigheten.

Situationsplan



Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Förslag till situationsplan från bolagets ansökan om markanvisning.

Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer fortsatt att vara upplåten med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken ska fortsatt vara upplåten med tomträtt. Ny överenskommelse om tomträttsavgäld behöver träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden på 139 tkr i nettonuvärde och 19 tkr per ekvivalent lägenhetsnivå. Projektets täckningsgrad är 110 %.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler och arbetsplatser

Projektet bidrar till fler arbetsplatser i Söderort, vilket väl överensstämmer med Söderortsvisionen. På den nya förskolan beräknas ca 12-15 personer arbeta.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är anpassning för att klara lokal dagvattenlösning i närområdet.

Kontorets bedömning är att exploateringen skulle ge högre slitage på närliggande grönområde och marginellt mer trafik på Trollesundsvägen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Hela fastigheten Skolfilmen 1 är redan idag planlagd för skol-/förskoleverksamhet, även om delar av fastigheten idag utgörs av naturmark och ligger utanför befintligt staket som omgärdar förskolegården. Efter detaljplaneändring förväntas staketet flyttas ut så att hela fastigheten blir nyttjad som förskolegård. Någon detaljplanerad grönyta föreslås däremot inte bli ianspråktagen för förskoleändamål, varför någon utredning av grönkompensation inte planeras.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos personer med funktionsnedsättning. Området som bebyggs har små höjdskillnader. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Den aktuella markanvisningen ligger i ett bra läge för barnen, då de förutom förskolegården även kan använda Trollesundsskogen för lek och utomhusverksamhet.

Konstnärlig utsmyckning

Något konstprojekt planeras inte i detta projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några stora risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga. En viss risk finns för att dagvattenutredningen kommer att visa att åtgärder krävs utanför fastigheten, det vill säga inom Stadens mark och att dessa blir mer kostsamma än budgeterat.

Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk:

- Påverkan tidplan
 - Dagvattenutredning med föreslagna åtgärder
 - Överklagande av detaljplan

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att det är ett mycket stort behov av förskoleplatser i stadsdelarna Bandhagen och Högdalen. Trots planer på nya förskolor och utbyggnad av befintliga finns det ett underskott på förskoleavdelningar.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en förhandsbedömning, där man framhåller vikten av att den nya förskolebyggnaden placeras så att den bullerskyddar förskolegården, att byggnaden placeras med hänsyn till soltillgång samt bidrar till ökad trygghet i det offentliga rummet.

Stadsbyggnadskontoret har vidare framhållit att det är viktigt att värna de gröna och vilda områdena på förskolegården så att inte för stora delar av gården blir hårdgjorda.

Förskolegården kommer inte att uppnå Boverkets riktlinjer för gårdsyta per barn, men läget invid Trollesundsskogen och möjligheten att samutnyttja lekytorna med den intilliggande förskolan gör att det i realiteten finns mer lekområden än den egna förskolegården.

I det fortsatta arbetet behöver angöring och tillgänglighet studeras vidare samt behov av cykelparkeringsplatser, liksom trygghet på gång- och cykelbana som leder till förskolan.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser och arbetsplatser i stadsdelen.

Förskolans läge möjliggör för en trevlig utemiljö för barnen samt för både lek och pedagogisk verksamhet i Trollesundsskogen.

Viktigt under projektets fortsättning blir hantering av dagvattenfrågan.

Slut